

## III практическая конференция "FinLegal. Залоги"

Проблематика при установлении требований  
залоговых кредиторов и реализации предметов  
залога

Антон Солощенко



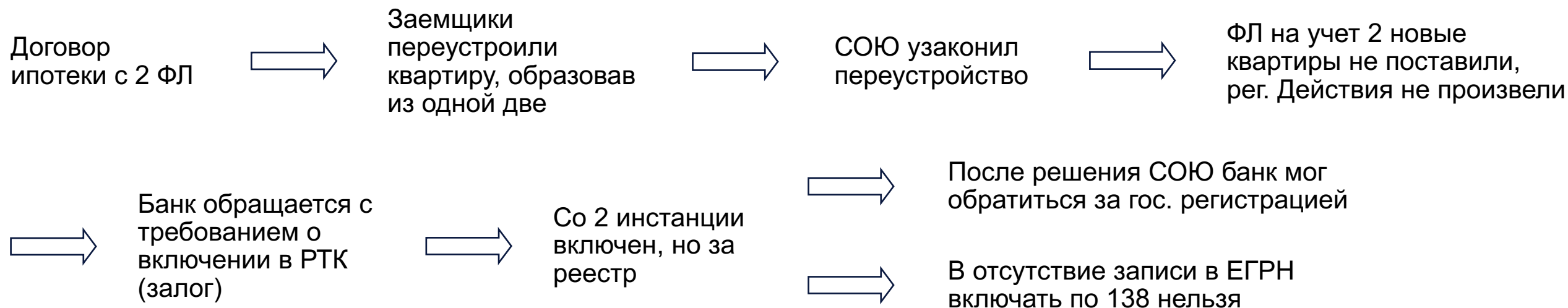
**Райффайзен**  
**БАНК**

Просто  
Четко  
Компетентно



## Практика ВС РФ

Определение ВС РФ от 21.02.19 № 305-ЭС16-20992 (8)



Выводы суда:

- Сведения ЕГРН перестали отражать действительное положение дел исключительно вследствие действий залогодателей, которые самовольно переустроили заложенное жилое помещение без согласия залогодержателя;
- Отсутствие в ЕГРН сведений в отношении вновь образованных объектов недвижимости не препятствует включению требований банка;
- ФУ должен предпринять меры по гос. регистрации новых объектов и обременения.

# Практика ВС РФ

Определение ВС РФ от 01.04.19 № 308-ЭС18-21322

Поручитель, погасивший часть требования банку за должника	Суды трех инстанций	ВС РФ
В порядке регресса требование д.б. включено в РТК должника, как обеспеченное залогом	Включили требование, в качестве залоговых, но удовлетворение после требований банка	Если долг перед банком по КД 1 не погашен полностью, то он имеет залоговое старшинство перед поручителем в части этого долга, затем следуют требования поручителя, а затем – требования банка из КД 2
Поручитель погасил требование по КД 1, в связи с чем должен получить преимущество перед банком	Иначе противоречит существу отношений между первоначальным кредитором и поручителем, исполнившим обязательство за должника	По графику исполнение по КД 1 должно было наступить быстрее, чем по КД 2
Выводы об обратном нарушают его права	Независимо от даты заключения договора, требования поручителя, исполнившего обязательство по КД и приобретшего права созалогодержателя, не могут конкурировать с требованиями первоначального кредитора	Пока банк оставался единственным залогодержателем, выручка от реализации заложенного имущества подлежала бы направлению сначала на погашение обязательств из КД 1 и только после полного погашения КД 2

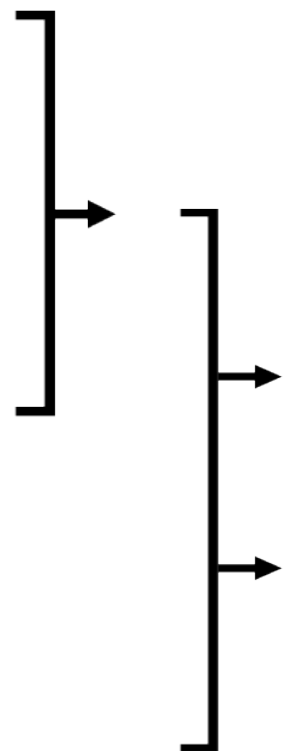
## Практика ВС РФ

Определение ВС РФ от 13.06.2019 № 307-ЭС19-358

Требования банка включены, как обеспеченные залогом, но за реестр

ФУ обращается с заявлением об утверждении положения о порядке реализации залогового имущества

Параллельно с этим должник обращается с заявлением об исключении залогового имущества из КМ



Суды трех инстанций утвердили положение в редакции ФУ, отказали в исключении имущества из КМ. Квартира, находится в ипотеке, следовательно, подлежит реализации в деле о его банкротстве.

ВС РФ:

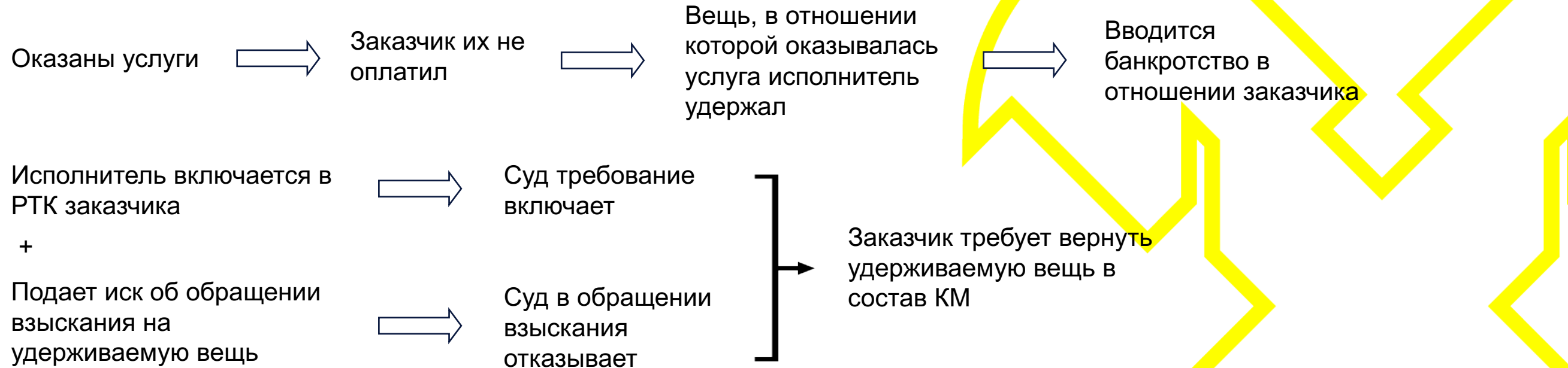
Если в залоге находится единственное пригодное жилое помещение и залоговый кредитор не предъявил требование в рамках Доб, либо предъявил с пропуском срока, объект считается не вошедшим в конкурсную массу.

Залог прекращается после завершения процедуры реализации имущества при условии освобождения должника от дальнейшего исполнения обязательств.

В противном случае вопреки ст. 446 ГК РФ, от реализации единственного жилья удовлетворение получают не залоговые кредиторы, получившие приоритет перед опоздавшим залоговым.

# Практика ВС РФ

Определение ВС РФ от 27.06.2019 № 301-ЭС19-2351



\* С экономической точки зрения смысл удержания как способа обеспечения исполнения обязательства заключается в том, что отстранение собственника от владения вещью должно побудить его к наиболее оперативному погашению долга перед кредитором в целях возврата имущества.

\* Если становится очевидно, что цель склонить должника к скорейшим расчетам не может быть достигнута, действующему добросовестно лицу (которое удерживает вещь) в разумный срок следует обратиться взыскание на имущество.

\* Если суд придет к выводу об удержании лицом имущества сверх должного, он вправе понудить ответчика возвратить имущество в конкурсную массу с тем, чтобы оно было реализовано в рамках следующей процедуры.

## Практика ВС РФ

1. Удовлетворение требований участников долевого строительства, когда объект - нежилое помещение (Определение ВС РФ от 14.02.19 № 308-ЭС18-15980 и Определение ВС РФ от 06.05.19 № 302-ЭС18-24434);
2. Признание сделки недействительной исходя из принадлежности залогодателя (поручителя) к одной группе компаний с заемщиком (Определение ВС РФ от 08.04.19 № 305-ЭС18-22264);
3. О необходимости компенсации залоговым кредитором расходов по содержанию предмета залога, а также иных расходов, связанных с его реализацией (Определение ВС РФ от 25.04.19 № 306-ЭС18-21709);
4. О восстановлении срока для включения в РТК при переходе права залога отдельно (позже) ранее включённого в РТК основного требования (Определение ВС РФ от 01.04.19 № 304-ЭС17-1382(8));
5. Оспаривание сделки по отчуждению недвижимого имущества на основании ранее утвержденного мирового соглашения (Определение ВС РФ от 06.06.2019 № 307-ЭС18-10383(3)).

**Спасибо за внимание!**

Антон Солощенко  
АО «Райффайзенбанк»

Anton.SOLOSCHENKO@raiffeisen.ru  
Smolenskaya-Sennaya sq., 28  
+7 (495) 721 91 00 ext 8457



**Райффайзен  
БАНК**

Просто  
Четко  
Компетентно

